

SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARING BOARD

Volume 3, Issue 1
32 Decisions
March, 1991



(This volume is published in compliance with section 47 of the Residential Rent Regulation Act, 1986).

LAND RENTED DOES NOT SATISFY DEFINITION OF RENTAL UNIT

In the matter of Part Lot 6 and Part Lot 7,
Concession B, Township of Murray,
Northumberland County
Appeal No. E-1079-89, June 27, 1990

The Landlord appealed the Minister's Order, claiming that the land in question was exempt from the Act. The Landlord's submission was that the definition of "rental unit" in section 1 of the Act, was not satisfied by the rental arrangement found in this particular case. The lessees had constructed the dwelling for their own personal use and the dwelling was not rented to the lessee.

The board found that the lands did not satisfy the definition of "rental unit" since it was clear from the evidence, that these lands were rented by individuals for their own personal use and there was no indication that the sites contained permanent structures which were rented or intended to be rented, as specified in the definition of rental unit.

RENT ON SUPERINTENDENT'S UNIT

In the matter of 1259 - 1295 Huron Street,
London
Appeal No. S-1067-89, April 27, 1990

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that the maximum rent declared for the rental unit occupied by the superintendent did not include the amount by which the rent was reduced in consideration for the superintendent's services.

The Board was satisfied that the rental unit was occupied by the superintendent, who was charged a reduced rent for his services. The Board found that the landlord allowed the superintendent, \$200.00 deduction per month from rent, in lieu of salary. The Board in its Order declared a maximum rent that reflected the amount paid by the superintendent, plus \$200.00 which the superintendent was allowed as payment for his services.

DETERMINING THE LANDLORD IN A CO-OWNERSHIP

In the matter of Unit #3, 2693-2697 Lakeshore
Blvd. West, Etobicoke
Appeal No. C-2900-88, June 29, 1990

The tenant appealed on the basis that all co-owners of the co-ownership were jointly the landlords and that a single whole building review application should have been made for all the rental units, which constituted one residential complex.

The Board examined the co-ownership agreement and found that each unit owner owned a percentage share of a building and could give possession of that specific unit. Therefore co-owner of unit #3 was the landlord of that unit.

Consequently, the Board found that since the co-owner is assigned the exclusive rights of possession to a designated unit, the co-owner may bring a separate application for rent review in respect of that unit. In its decision, the Board relied on two cases in the area of co-ownership, *Medeiros et al. v. Fraileigh* (1984, 40 O.R. (2nd) 793 (Div.Ct.) and *Leibert v. the Residential Tenancy Commission*, (1983), (Ont.Div.Crt.) [unreported].



Rent Review Commission
Hearings de révision
Board des loyers

BOARD EXAMINES PARTIAL PURCHASE BETWEEN SPOUSES

In the matter of 231 Kent Street, Whitby
Appeal No. C-0113-89, June 20, 1990

An appeal was filed by the landlord requesting the Board to recognize the increased financing principal on the residential complex, resulting from a partial purchase between spouses. The landlord-husband claimed to have purchased the wife's fifty percent equity in the residential complex, for which he gave a promissory note. The resulting increase in financing principal was being claimed by the landlord to justify a rent increase to be passed through to the tenants.

The Board acknowledged that the evidence supported that there was a transfer of title from the wife to the husband and that a promissory note existed. However, there was no evidence to support that the husband had made any payments pursuant to the promissory note. The Board concluded that for the purposes of rent review there was a non-arm's length transaction within the meaning of section 4, of **O.Reg.440/87** and the acquisition costs related to the partial purchase were not recognized in the financing principal.

BOARD ACCEPTS AUDITED FINANCIAL STATEMENTS TO SUBSTANTIATE LANDLORD'S OPERATING COSTS

In the matter of 100 Wingarden Court, Scarborough
Appeal No. C-2863-88, June 21, 1990

The tenant's appeal claimed that the landlord should be required to prove operating costs by submitting original invoices, bills and receipts and not be permitted to rely on figures contained in audited financial statements. The tenant was concerned that these financial statements included the costs of another residential complex owned by the landlord.

The landlord called as an expert witness, the accountant who completed the audits on the residential complexes. The expert witness reviewed the accounting procedures employed, stating that the costs for each of the landlord's residential complexes were distinguished by codes, so that the costs of one complex would not be reflected in the financial statements of the other residential complex owned by the landlord.

The Board found that audited financial statements as compiled and submitted by the landlord, reflected only the costs of operating 100 Windgarden Court.

ACQUISITION COSTS

In the matter of 605-2760 Carousel Crescent, Gloucester
Appeal No. E-1758-88, April 30, 1990

A common hearing pursuant to subsection 101(6) was held for thirty-three separate residential complexes owned by different landlords. The Notices of Appeal filed by the landlords all

included the issue, that the Minister's Order did not recognize the Mortgage Buy-Down Fees and Rental Revenue Guarantee Fees, as part of the acquisition costs for the purpose of determining maximum allowable financing costs.

The Board examined the purchase agreements and was satisfied that Mortgage Buy-Down Fee and Rental Revenue Guarantee Fee were part of the total contractual price paid by each landlord. The Board found that these costs properly conformed to the definition of acquisition costs contained in the regulations and included them in the purchase prices for the purpose of determining maximum allowable financing costs.

SUBSTANTIAL COMPLIANCE WITH MAINTENANCE AND OCCUPANCY ORDER

In the matter of 68 Hollywood Crescent, Toronto
Appeal No. C-1679-89, June 26, 1990

An Order was made on the Minister's own motion under subsection 15(4) of the **Act**, wherein the Minister ordered that any increase in rent for the residential complex affected by a maintenance and occupancy Order not be collected by the landlords until the Minister receives a report from the Residential Rental Standards Board, that the residential complex is in substantial compliance with the maintenance and occupancy order.

The landlords appealed, indicating that they had made all necessary repairs cited in an Order from the Department of Building and Inspections. They corroborated this statement with a letter from the District Manager of the City of Toronto's Department of Building and Inspections.

The Board accepted the landlords' evidence in respect of their compliance with the work orders. This evidence was also supported by a letter from an administrative officer with the Standards Board. The letter stated that based on the compliance information received from the City of Toronto, it will be closing its file on this matter.

The Board found that the landlords were entitled to a termination of the Order of the Minister suspending and forfeiting the collection of rent increases and set aside the Minister's Order.

AGENTS ARE REQUIRED TO FILE AGENCY AUTHORIZATION

In the matter of 22 Marley Place, Unit #6, London
Appeal No. S-1107-89, May 1, 1990

The tenant's association named in the agency authorization was an unincorporated association. The Board stated that unincorporated associations are not legal persons and therefore could not be named as the tenant's legal representative.

The Board issued a written direction to the parties and to their agents granting an extension of time and directing the tenant to file a valid agency authorization form. The Board received no response to their direction and found that there was insufficient information on the file to make a determination, and dismissed the appeal.

NOTICES OF RENT INCREASE DO NOT MEET REQUIREMENTS OF THE ACT

**In the matter of Apartment #1, 180 Queen Street, Port Perry
Appeal No. C-1555-89, July 20, 1990**

The landlord appealed a rent rebate Order on the grounds that the increases requested by the landlord were within the permissible guideline amounts and below the current maximum rent. The landlord stated that he was a new landlord at the time of the giving of the notices of rent increase and was not aware of the notice requirements under section 5 of the Act. The landlord gave one verbal notice of rent increase to the tenant and two written notices of rent increase which were served on the tenant less than ninety days before the effective date of rent increase.

The landlord requested that the Board in its calculation of rent rebate postpone the effective date of the rent increase specified in the written notices and that this would then satisfy the ninety day notice requirement. The Board found that neither the verbal nor the written notices of rent increase complied with the Act and dismissed the landlord's appeal.

LANDLORD DISPUTES USE OF PREVIOUS ORDER

**In the matter of Apartment #5, 466 MacLaren Street, Ottawa
Appeal No. E-0328-89, August 1, 1990**

The landlord appealed the Minister's Order for rent rebate, stating that a previous Order on the residential complex should not have been considered without first providing to the parties that information, pursuant to clause 31(b) of the Act.

The Board found that the previous Order of the Minister was not new information and that the Board would not reconsider the matters dealt with under the previous Order.

RENT INCLUDES THE VALUE OF THE TENANT'S SERVICES

**In the matter of Unit #1, 25 Laurel Street, Ottawa
Appeal No. E-1135-89, August 9, 1990**

The landlord had appealed the Order of the Minister on the grounds that the rent charged a previous tenant had been reduced for services provided by that tenant. Both the landlord and the previous tenant had valued the caretaking services and appliances at \$30.00 and \$25.00 respectively.

The Board accepted the value of caretaking services and appliances provided by the previous tenant and found the total basic unit rent included a combination of both monetary consideration and the value for services and appliances. Considering these factors in the calculation of excess rent owing, the Board found no excess rent owing to the tenant.

WHO IS LANDLORD WHO HAS TO APPLY **In the matter of 275 Manse Road, Scarborough Appeal No. C-0485-88, July 13, 1990**

This matter concerns a whole building review application intended to increase the rent for thirty-three rental units. On appeal, the Board examined who was the landlord and determined that there was not just one landlord, but that there were in fact eleven landlords. Each of the eleven landlords was a separate corporation owning three units, and each of the corporations was a general partner in eleven corresponding limited partnerships.

The Board rejected the arguments on behalf of the landlords that the thirty-three rental units should be treated as one residential complex, simply because the rental units shared common services, were in close physical proximity and the partnerships shared accounting work. The Board concluded that each of the eleven corporations was a landlord of a separate residential complex consisting of three rental units and should have individually applied to the Minister for an above guideline rent increase. The Board dismissed the application.

ACQUISITION COSTS CONSIDERED

**In the matter of 16 Torrington Place, Ottawa
Appeal No. E-1091-89, August 13, 1990**

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that both acquisition costs and financing costs had been underestimated.

The Board examined the materials filed by the landlord and accepted the legal fees and disbursements, building inspection fees, air test inspection fees, and land transfer tax, as allowable acquisition costs under section 1 of **Ontario Regulation 440/87**. The Board also found that a promissory note of \$10,000.00 can be recognized as a legitimate financing expense of the residential complex under section 26 of **Ontario Regulation 440/87**.

BOARD RECOGNIZES FINANCING COSTS FOR INITIAL 12 MONTHS OF OWNERSHIP

**In the matter of 53-71 Godstone Road, North York
Appeal No. C-1267-89, July 5, 1990**

The landlord purchased the residential complex in the projected year. The Minister's Order reflected the previous landlord's revenue for the base year, while recognizing financing costs for only part of the projected year, starting at the date of purchase of the complex. The landlord in the Notice of Appeal requested an amendment to the accounting periods in order to have financing costs recognized for a full twelve months in the projected year.

The Board was of the view that where a residential complex is purchased in the projected year, the determination of financial position should be calculated for the base year using revenue and operating costs of the previous landlord, but the findings for financial loss should be calculated using only the current landlord's financing costs that would otherwise be allowed and that have or will be allowed during the initial 12 months of ownership of the current landlord. The Board found that no change to the accounting periods was necessary under the circumstances.

CALCULATION OF RENT AND REBATE PERIOD

**In the matter of 146 Steward Street, Unit #84, Ottawa
Appeal No. E-0019-90, November 13, 1990**

The tenant maintained that the Minister did not properly calculate the rent actually paid during the period under review. He further requested that the rebate period be extended by an extra three months.

The Board found that the facts reported by the tenant were accurate and were supported by written evidence. The Board considered that the request to extend the rebate period by three months was reasonable as it would avoid the parties having to go through the administrative process of securing another order to cover the rebate for the additional three months.

OPERATING COSTS RECOGNIZED

**In the matter of 146 Stewart Street, Ottawa
Appeal No. E-0040-90, November 19, 1990**

The Minister disallowed all operating costs and made no determination for financial loss and relief of hardship. The landlord appealed the Minister's Order. The Board determined that the landlord had submitted actual operating costs, but had not submitted the costs for a superintendent because there was no superintendent for the relevant time period.

The Board found that the Minister's decision to deny all the operating costs because one particular cost is unsubstantiated is unreasonable and unsupported by the legislation. If a landlord fails to substantiate a particular cost, then that particular cost and no other should be left out of the calculation of operating costs.

LANDLORD FAILS TO MEET BURDEN OF PROOF

**In the matter of 34-38 Heydon Park Road, Toronto
Appeal No. C-1665-89, October 31, 1990**

The Board examined the landlord's capital expenditure costs and stated that the burden of proof rests on the landlord to prove the costs claimed in his whole building review application. The Board was an impartial adjudicator, not an advocate for either of the parties. As such it was not the function of the Board to explain discrepancies in the costs and invoices submitted by the landlord, nor was it the Board's responsibility to sort out and categorize the materials submitted by the landlord in support of his application.

The Board denied the landlord certain capital expenditure costs on the basis that the invoices and cancelled cheques did not reconcile, and the landlord had not provided an explanation for these discrepancies.

BURDEN OF PROOF ON PARTY WHO MADE INITIAL APPLICATION

**In the matter of 40 Falesy Avenue, Unit #3, Kitchener
Appeal No. S-1298-89, October 15, 1990**

The tenants in support of their claim for rent rebate, relied on a typewritten letter addressed "To Whom It May Concern" which they claimed had been signed by the prior landlord. The letter stated that the prior landlord was the owner and landlord "during 1 Nov 86", and that "the rentals of the units during that time are as shown". The date of November 1, 1986 and the rent amounts were entered by hand in blank spaces provided, followed by an unwitnessed signature.

The Board relied on subsection 102(4) of the Act which states that the burden of proof lies on the party who made the initial application and stated the "during 1 Nov 86" was a date and not a rental period. The Board found that the evidence and documentation did not provide sufficient credibility to enable the Board to make a determination of a lawful rent and maximum rent necessary in the calculation of excess rent owing. The application was therefore dismissed.

WITHDRAWAL OF SERVICES AND FACILITIES

**In the matter of 66 Isabella Street, Toronto
Appeal No C-0554-89, October 22, 1990**

In 1975, the landlord purchased the residential complex and as part of that purchase, the landlord agreed to pay, on a yearly basis to the vendor, fifty percent of the costs of running the recreational facilities located in the building next door to the residential complex.

The tenants' right to use the recreational facilities were included in the basic unit rent and the landlord issued membership cards to the tenants in its name, so that the tenants could enter into the recreational facilities.

The landlord was delinquent in paying its share of the costs to maintain the recreational facilities pursuant to the terms of the agreement and the tenants were ultimately cut off from using the facilities in June 1984.

The Board accepted the landlord's argument that it did not have the jurisdiction to retroactively lower the basic unit rent as of June 1984, when the services and facilities were withdrawn. However, the Board did incorporate the value of the withdrawal of the services and facilities as a component of this rent review, which was the first rent review since the withdrawal occurred.

FORFEITURE OF RIGHT TO COLLECT RENT INCREASE BECAUSE OF SUBSTANTIAL NON-COMPLIANCE WITH MAINTENANCE AND OCCUPANCY ORDER

**In the matter of 105 West Lodge Avenue, Toronto
Appeal No. C-0523-89, November 9, 1990**

The tenants appealed on the basis that the Minister's Order was discriminatory, as it had no effect on units where the rent increase was effective before October 1, 1989.

The Board found that the landlord was dilatory, without reasonable excuse, in rectifying the bad maintenance problems. The Board also determined that all tenants had lived with the lack of repairs for an extended period of time and that it would be unfair to require tenants to pay a rent increase solely because their anniversary date preceded October 1, 1989. The Board relied on section 15 of the Act and ordered September 1, 1988 be an effective date of suspension and forfeiture of the landlord's right to increase and collect rent.

SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT APPLIED

**In the matter of Granite Manor, Unit #106,
36 Herkimer Street, Hamilton
Appeal No. S-0040-90, October 5, 1990**

The landlord appealed the Order of the Minister on the basis that the Minister had failed to apply section 128 of the Residential Tenancies Act, R.S.O.1980, c.452, by not taking into consideration the complete renovation of the rental unit in 1984.

The Board, relying on section 128 of the R.T.A., found that the addition of an extra 320 square feet to the existing rental unit resulted in the creation of a new unit and accepted the rent registered by the landlord.

COMMERCIAL ZONING DOES NOT PROVIDE AUTOMATIC EXEMPTION FROM THE ACT

**In the matter of Apartment D2, 1947 Dundas Street West, Toronto
Appeal No. C-1689-89, October 19, 1990**

The landlord brought an appeal on the basis that the premises rented was not a rental unit as defined by the Act, because the premises was zoned as "light industrial commercial", pursuant to a City of Toronto zoning bylaw.

The Board found that although the premises in question was in an area that was zoned for commercial use, this in itself did not mean that the present use was of a commercial nature. The Board considered the actual use and was satisfied that the evidence showed the premises to be used primarily as residential and therefore the Board was able to make a determination under section 95 of the Act.

NOTICE OF APPEAL

**In the matter of 7 and 9 Roanoke Road,
North York
Appeal No. C-2968-88, January 23, 1991**

The tenants' appeal was in the form of a letter to the Minister indicating the intent to appeal. The landlord admitted receiving a copy of this letter. At the hearing the landlord's agent argued that the tenants must file a Form 5 (Notice of Appeal) in order for the appeal to be valid.

The Board ruled that to disallow the appeal would be prejudicial to the tenants, where the intent to appeal was obvious. However, the Board did allow for an adjournment and an extension of time for the tenants to serve a Form 5 Notice of Appeal on the landlord.

TENANTS APPEAL THE MINISTER'S ORDERED JUSTIFIED RENT INCREASE OF 0.00%

**In the matter of 58 Elgin Street, Belleville
Appeal No. E-0069-90, April 5, 1991**

The tenants appealed the Minister's Order allowing a total justified rent increase of 0.00%, on the basis that the withdrawal of services and facilities by the landlord should reflect a reduction in the current maximum rent as exists in the base year.

The Board found that the value of the withdrawal of services and facilities resulted in a negative allowance which exceeded the positive valued components of the total allowance justified by the landlord. However, the Board found that there was no jurisdiction under the Act to reduce the current maximum rent in the base year and affirmed the Minister's Order.

BOARD LIMITS LANDLORD'S RENT INCREASE TO THAT STATED IN APPLICATION

**In the matter of Bradley Park, Units 1-62,
1095 Jalna Boulevard, London
Appeal No. S-1280-89, February 18, 1991**

The landlord filed a whole building review application to justify 5.81% retroactive rent increases, with a first effective date of August 1, 1985. The Board found that the landlord justified a total rent increase of 29.86%.

The Board decided to exercise its discretion under section 90 to not award to the landlord a rent increase in excess of that applied for. As a result, no phase ins for financial loss and economic loss would follow from the Board's Order.

The Board stated that the landlord only gave notice of rent increase for the amount proposed in the application and therefore was not prejudiced, since the Board had allowed what the landlord had proposed. Further, the landlord was not prohibited from applying in a subsequent application for financial loss and economic loss.

BOARD DOES NOT INCLUDE REGISTERED RENTS IN CALCULATION OF MAXIMUM RENT

**In the matter of 34 Davidson Street,
St. Catharines
Appeal No. S-0312-90, March 14, 1991**

The landlord appealed on the basis that the rents registered were less than those legally being charged. Therefore, the rent registry information was incorrect and should not be relied upon by the Board in its calculation of maximum rent. In order to satisfy the Board that higher rents were actually being charged as of July 1, 1985, the landlord was required to submit all receipts for monthly unit rents for each individual unit, paid in the years 1984 and 1985. The Board was satisfied by the landlord's evidence, and accepted that the landlord had taken all increases permissible by the Act, since the last whole building review Order in 1982.

**LANDLORD'S PAYMENTS TO
MANUFACTURER CONSIDERED IN
CONTINUING CAPITAL EXPENDITURE**

**In the matter of Casadolfo Apartments,
1770 Paris Street, Sudbury
Appeal No. N-1032-89, January 11, 1991**

The Minister's Order denied the landlord a capital expenditure allowance for elevator replacement, on the basis that the capital expenditure was not substantially completed. On appeal, the landlord claimed that the replacement of the elevators had been delayed by the inability of the manufacturer to deliver and that the landlord had already paid \$60,000.00 for the replacement.

The Board found that, although the elevator replacement was not completed, the landlord had incurred and expense of \$60,000.00 which was recognized as a capital expenditure in this rent review. The Board also found that the elevator replacement was a continuing capital expenditure pursuant to section 10 of **O.Reg. 440/87**.

**VIDEO TAPE EVIDENCE PRESENTED
AT HEARING**

**In the matter of 1375, 1401, 1405, 1435,
Prince of Wales Drive, Ottawa
Appeal No. E-0001-90, February 11, 1991**

During the hearing, the Board allowed the tenants to present a video tape showing the residential complex. The video tape was in support of the tenant's allegations that there had been a change in the standard of maintenance and repair pursuant to clause 75(f) of the **Act**.

After viewing the video, the Board found that it failed to convince the Board that there had been a "change" in the standard of maintenance and repair, within the relevant time period set out in subsection 59(1) of **O.Reg. 440/87**. The Board also considered the oral evidence of the tenants regarding this issue and found it to be inconclusive, as it did not meet the time requirements set out in the legislation.

**DISMISSAL OF APPLICATION DUE TO
LACK OF PRIMA FACIE EVIDENCE**

**In the matter of Unit #601, 368 Oxford Street
West, London
Appeal No. S-0122-90, January 8, 1991**

Both the landlord and the tenant appealed the Minister's rent rebate Order. The landlord attended at the hearing. The tenant did not attend the hearing, nor was the tenant represented by an agent.

The Board determined that appropriate Notices of Hearing were sent to all parties and their agents and proceeded with the hearing. The Board heard evidence and submissions from the landlord and reviewed the materials filed by both of the parties. The Board found that a **prima facie** could not be established to determine the amount of rent actually paid by the tenant and dismissed the tenant's application.

**BOARD CONSIDERS LANDLORD'S
INACTION IN DETERMINING ONGOING
AND DELIBERATE NEGLECT**

**In the matter of 468 Ottawa Street, Hamilton
Appeal No. S-1195-89, March 21, 1991**

The Board examined the contracts and letters submitted by the landlord, including letters from Canada Mortgage and Housing Corporation in determining whether the capital expenditures claimed were a result of ongoing and deliberate neglect. Based on this evidence, the Board was able to determine that finances were available and that the costs of the improvements increased when contracts were delayed and subsequently re-negotiated by the landlord.

The Board was not satisfied that the delays were beyond the control of the landlord, which resulted in higher capital costs. The Board found that the higher costs were directly related to the landlord's ongoing and deliberate neglect. The Board determined that a 10% reduction of the justified rent increase should be allowed in recognition of the landlord's ongoing and deliberate neglect.

**VALUE OF THE CHANGE IN STANDARD OF
MAINTENANCE AND REPAIR**

**In the matter of 901 to 918 Borthwick Avenue,
Ottawa
908 to 966B Cummings Avenue, Ottawa and
968 to 1030 Cummings Avenue, Gloucester
Appeal No. E-1138-90, January 29, 1991**

The Board found that there was a change in the standard of maintenance and repair within the time periods set out in section 59 of **O.Reg. 440/87**. To quantify the extent of the change, the Board compared the 4.3% of the total operating costs devoted to maintenance by the landlord and the 15.51% weight assigned to maintenance in the Building Operating Cost Index (BOCI).

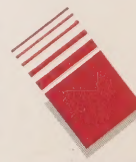
The Board calculated the difference between the actual percentage and the BOCI percentage determining the difference to be 11.21%. The Board also found that approximately one-third of the deterioration that had occurred was with the review period and calculated that one-third of the 11.21% of the calculated operating costs was a reasonable value of the change. The Board then deducted this amount from the otherwise justified rent increase.

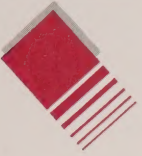
**EXEMPTION CLAIMED UNDER CLAUSE
4(1)(J)**

**In the matter of 675 Guelph Road, R.R.#21,
Cambridge
Appeal No S-1277-89, March 12, 1991**

The landlord sought to have the residential premises, barn and surrounding land rented by the tenants, declared exempt from the application of the **Act**. The Board examined the use of the residential premises and land in determining the matter and found that the residential portion of the accommodation came within the definition of rental unit under the **Act**.

However, the "barren" land used by the tenants to grow hay was exempt from the **Act**. The Board adjusted the calculation of maximum rent and excess rent owing, to include only the portion of the rental which qualified as the rental unit.





La Commission a jugé que les retards, qui ont provoqué une augmentation des dépenses en immobilisations, n'étaient pas indépendants de la volonté du locataire. La Commission a conclu que les coûts plus élevés étaient directement liés à la négligence intentionnelle et continue du locataire. Elle a décidé de reconnaître une diminution de 10 % de l'augmentation de loyer justifiée afin de tenir compte de la négligence intentionnelle et continue du locataire.

VALEUR DES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX NORMES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Affaire des 901 à 918, avenue Borthwick, à Ottawa, des 908 à 966B, avenue Cummings, à Ottawa et des 968 à 1030, avenue Cummings, à Gloucester
Appel n° E-1138-90, 29 janvier 1991

La Commission a conclu qu'il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation dans les délais établis à l'article 59 du Rég. de l'Ont. 440/87. Afin de quantifier la portée du changement, la Commission a comparé le pourcentage du total des frais d'exploitation utilisés pour l'entretien par le locateur, soit 4,3 %, au coefficient de pondération prévu pour l'entretien dans l'indice des frais d'exploitation des immeubles (FIED), soit 15,51 %.

La Commission a calculé que la différence entre le pourcentage réel et le pourcentage de l'FIED s'élevait à 11,21 %. La Commission a également établi qu'environ un tiers de la détérioration s'était produite pendant la période faisant l'objet d'une révision et a calculé qu'un tiers de 11,21 % des frais d'exploitation calculés représentait une valeur raisonnable pour le changement. La Commission a alors déduit ce montant de l'augmentation de loyer autrement justifiée.

EXEMPTION DÉCLARÉE EN VERTU DE

L'ALINÉA 4 (1) J)
Affaire du 675, route Guelph, route rurale 21, à Cambridge
Appel n° S-1277-89, 12 mars 1991

Le locateur a cherché à obtenir que les locaux d'habitation, la grange et le terrain loués par les locataires soient exemptés de l'application de la Loi. La Commission a examiné l'utilisation des locaux d'habitation et du terrain et a conclu que la définition résidentielle de l'habitation correspondait à la définition de logement comprise dans la Loi. Cependant, le terrain « stérile » utilisé par les locataires pour cultiver du foin a été exempté de l'application de la Loi. La Commission a rajusté le calcul du loyer maximal et de l'excedent de loyer qui est dû afin d'inclure uniquement la partie de l'habitation constituant un logement local.

La Commission a constaté que, bien que les ascenseurs n'aient pas encore été complètement remplacés, le locateur avait effectivement engagé une somme de 60 000 \$ qui a été reconnue au titre des dépenses d'immobilisations dans le cadre de la présente révision des loyers. La Commission a également jugé que le remplacement des ascenseurs constituait une dépense d'immobilisations continue, conformément à l'article 10 du Rég. de l'Ont. 440/87.

PRÉSENTATION D'UNE VIDÉOCASSETTE COMME PREUVE À L'AUDIENCE

Affaire des 1375, 1401, 1405 et 1435, promenade Prince of Wales, à Ottawa
Appel n° E-0001-90, 11 février 1991

Durant l'audience, la Commission avait autorisé les locataires à présenter une vidéocassette montrant l'ensemble d'habitation. La présentation de cette vidéocassette constituait une preuve à l'appui des allégations des locataires selon lesquelles il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation, aux termes de l'alinéa 75 f) de la Loi. Le visionnement de la vidéocassette n'a pas convaincu la Commission qu'il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation au cours de la période prévue au paragraphe 59 (1) du Rég. de l'Ont. 440/87. La Commission a également entendu les témoignages oraux des locataires sur cette question et n'a pu en tirer de conclusions puis qu'ils ne respectaient pas les délais prévus dans les mesures législatives.

REJET D'UNE DEMANDE EN RAISON DU MANQUE DE PREUVE PRIMA FACIE

Affaire du logement 601 du 368, rue Oxford ouest, à London
Appel n° S-0122-90, 8 janvier 1991

Le locateur et le locataire ont interjeté appel de l'arrêt du ministre relativement à un remboursement d'excedent de loyer. Le locateur était présent à l'audience, mais le locataire n'y a pas assisté et n'était pas représenté. La Commission a constaté que les avis d'audience appropriés avaient été envoyés à toutes les parties et à leurs représentants et a poursuivi l'audience. Elle a entendu le témoignage et les observations du locateur et a examiné les documents déposés par les deux parties. La Commission a jugé qu'on ne pouvait établir *prima facie* le montant du loyer réellement payé par le locataire et a donc rejeté la demande de ce dernier.

LA COMMISSION TIENT COMPTE DE L'INACTION DU LOCATEUR AFIN DE DÉTERMINER S'IL A FAIT PREUVE D'UNE NÉGLIGENCE INTENTIONNELLE ET CONTINUELLE

Affaire du 468, rue Ottawa, à Hamilton
Appel n° S-1195-89, 21 mars 1991

La Commission a examiné les lettres et les contrats soumis par le locateur, y compris les lettres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin de déterminer si les dépenses en immobilisations déclarées découlaient d'une négligence intentionnelle et continue. En se basant sur ces preuves, la Commission a pu déterminer que des fonds étaient disponibles et que les coûts des réparations étaient augmentés lorsque les contrats avaient été retardés et renégociés par la suite par le locateur.

considération la rénovation complète du logement locatif effectuée en 1984.

En se basant sur l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, la Commission a jugé que l'ajout d'une surface de 320 pieds carrés au logement locatif existant constitue un nouveau logement locatif et a accepté le loyer enregistré par le locateur.

LE ZONAGE COMMERCIAL NE CONSTITUE PAS UNE EXEMPTION AUTOMATIQUE DE LA LOI

Affaire de l'appartement D2 du 1947, rue Dundas ouest, à Toronto
Appel n° C-1689-89, 19 octobre 1990

Le locateur a interjeté appel car, selon lui, le local loué n'était pas un logement locatif, tel que défini par la Loi, du fait qu'il était compris dans une zone «industrielle et commerciale légère», conformément à un règlement de zonage de la Ville de Toronto.

La Commission a conclu que bien que le local en question était situé dans un secteur désigné comme commercial, cela ne voulait pas dire que le local était présentement utilisé à des fins commerciales. La Commission a tenu compte de l'utilisation réelle du local et s'est assurée que celui-ci servait principalement à des fins de logement. Elle a donc été en mesure de prendre une décision en vertu de l'article 95 de la Loi.

AVIS D'APPEL

Affaire des 7 et 9, chemin Roanoke, à North York
Appel n° C-2968-88, 23 janvier 1991

Les locataires avaient interjeté appel de la décision en envoyant une lettre à cet effet au ministre du Logement. Le locateur a admis avoir reçu copie de cette lettre. Lors de l'audience, le représentant du locateur a soutenu que les locataires auraient dû remplir la formule 5 (Avis d'appel) pour que l'appel soit valable. La Commission a jugé que le refus d'entendre l'appel serait préjudiciable aux locataires quand l'intention d'interjeter appel était évidente. Toutefois, la Commission a accordé un ajournement de l'appel et une prorogation de délai pour que les locataires puissent signifier un Avis d'appel, formule 5, au locateur.

LES LOCATAIRES EN APPELLENT DE L'AUGMENTATION DE LOYER JUSTIFIÉE DE 0 % DANS L'ARRÊTÉ DU MINISTRE

Affaire du 58, rue Elgin, à Belleville
Appel n° E-0069-90, 5 avril 1991

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté du ministre qui accordait une augmentation de loyer justifiée totale de 0 %. Selon eux, le retrait des services et des installations effectué par le locateur aurait dû se traduire par une réduction du loyer maximal en vigueur pour l'année de base.

Selon la Commission, la valeur des services et installations retirés surpassait le montant total reconnu justifié par le locateur. Cependant, la Commission n'a trouvé aucune disposition en vertu de la Loi pour réduire le loyer maximal en vigueur pour l'année de base et, par conséquent, a confirmé l'arrêté du ministre.

LA COMMISSION LIMITE L'AUGMENTATION DE LOYER PERMISE À CELLE FIGURANT DANS LA DEMANDE

Affaire de Bradley Park, logements n° 1 à 62 du 1095, boul. Jolna, à London
Appel n° S-1280-89, 18 février 1991

Le locateur a déposé une demande de révision pour tout l'immeuble pour justifier des augmentations rétroactives de 5,81 % à partir de la première date d'entrée en vigueur, soit le 1^{er} août 1985. La Commission a constaté que le locateur justifiait une augmentation totale de 29,86 %.

La Commission a décidé d'user du pouvoir discrétionnaire qui lui est conféré en vertu de l'article 90 pour accorder au locateur une augmentation de loyer supérieure à celle qui avait fait l'objet de la demande. Par conséquent, aucun montant à inclure progressivement au titre des pertes financières et économiques ne découlerait de l'ordre de la Commission.

La Commission a déclaré que le locateur n'avait donné un avis que pour l'augmentation de loyer posée dans la demande et qu'il ne faisait l'objet d'aucun préjudice puisque la Commission lui avait accordé ce qu'il avait proposé. En outre, le locateur ne s'est pas vu interdire de présenter une demande ultérieure relativement aux pertes financières et économiques.

LA COMMISSION N'INCLUT PAS LES LOYERS ENREGISTRÉS DANS LE CALCUL DU LOYER MAXIMAL

Affaire du 34, rue Davidson, à St. Catharines
Appel n° S-0312-90, 14 mars 1991

Le locateur avait interjeté appel en faisant valoir que les loyers enregistrés étaient inférieurs à ceux qui étaient légalement exigés. Les renseignements contenus dans le registre des loyers étaient donc inexacts et ne devraient pas servir au calcul du loyer maximal effectué par la Commission.

Afin de s'assurer que les loyers exigés au 1^{er} juillet 1985 étaient effectivement supérieurs, la Commission a demandé au locateur de soumettre tous les reçus des loyers payés mensuellement pour chaque logement en 1984 et 1985. La Commission a accepté les preuves déposées par le locateur et a admis que toutes les augmentations de loyer demandées par le locateur depuis le dernier arrêté pris en 1982 relativement à une demande de révision pour tout l'immeuble étaient autorisées en vertu de la Loi.

LES PAIEMENTS EFFECTUÉS PAR LE LOCATEUR AU FABRICANT SONT CONSIDÉRÉS COMME DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS CONTINUÉES

Affaire des Appartements Casadoflo au 1770, rue Paris, à Sudbury
Appel n° N-1032-89, 11 janvier 1991

L'arrêté du ministre n'avait pas reconnu les dépenses d'immobilisations du locateur pour le remplacement des ascenseurs parce que les travaux n'avaient pas été complètement achevés. En appel, le locateur avait déclaré que le remplacement des ascenseurs avait été retardé à cause de l'incapacité du fabricant de livrer les appareils; il avait affirmé avoir déjà payé 60 000 \$ pour les travaux de remplacement.

faisait l'objet de la révision. Il avait de plus demandé que soit prolongée de trois mois la période pour le remboursement de l'excédent de loyer payé.

La Commission a constaté l'exactitude des faits rapportés par le locataire qui étaient appuyés par des preuves écrites. La Commission a jugé raisonnable la demande de prolongation de trois mois de la période aux fins du remboursement de l'excédent de loyer payé puisque cela évitait aux parties d'avoir à recommencer le processus administratif en vue d'obtenir un nouvel arrêté à cette fin.

FRAIS D'EXPLOITATION RECONNUS

Affaire du 146, rue Stewart, à Ottawa

Appel n° E-0040-90, 19 novembre 1990

Le ministre n'avait reconnu aucun montant au titre des frais d'exploitation et n'avait fixé aucun montant au titre de la perte financière ou du redressement du préjudice. Le locateur en avait donc appelé de l'arrêt du ministre. La Commission a jugé que le locateur avait bien soumis ses frais réels d'exploitation mais qu'il n'avait pas inclus les frais pour le concierge, car il n'avait pas eu recours à de tels services pendant la période en question.

La Commission a estimé que la décision du ministre de ne reconnaître aucuns frais d'exploitation alors qu'un seul poste était injustifié n'était pas raisonnable et ne s'appuyait pas sur les mesures législatives. Si un locateur ne peut justifier certains frais, seuls ces frais devaient être déduits dans le calcul des frais d'exploitation.

LE LOCATEUR NE PRÉSENTE PAS UNE

PREUVE SUFFISANTE

Affaire du logement n° 34 du 38, chemin Heydon

Park, à Toronto

Appel n° C-1665-89, 31 octobre 1990

La Commission a examiné les dépenses d'immobilisations du locateur et a déclaré qu'il incombat au locateur de justifier les frais déclarés dans le cadre de la demande de révision pour tout l'immeuble. La Commission joue le rôle d'arbitre impartial et ne défend aucune des parties. Il n'était donc pas du ressort de la Commission d'expliquer les écarts entre les factures et les frais soumis par le locateur ni de trier et de classer les documents soumis par le locateur à l'appui de sa demande.

La Commission a refusé de reconnaître certains dépenses d'immobilisations parce que les factures et les chèques oubliés ne pouvaient être rapprochés et que le locateur n'a fourni aucune explication pour justifier ces écarts.

LE FARDEAU DE LA PREUVE INCOMBE À LA PARTIE QUI FAIT LA PREMIÈRE DEMANDE

Affaire du logement n° 3 du 40, avenue Falesy, à

Kitchener

Appel n° S-1298-89, 15 octobre 1990

Les locataires se sont appuyés, dans le cadre de leur demande de remboursement de l'excédent de loyer payé, sur une lettre dactylographiée portant l'adresse «A qui de droit» et qui, selon eux, avait été signée par le locateur précédent. La lettre indiquait que le locateur précédent était le propriétaire «au cours du 1^{er} novembre 1986» et que «les loyers des logements étaient ceux qui étaient indiqués». La lettre était datée du 1^{er} novembre 1986 et portait une signature non attestée par un témoin. Les montant des loyers et la date étaient écrits à la main dans les espaces fournis à cet effet.

La Commission s'est appuyée sur le paragraphe 102 (4) de la Loi qui énonce que le fardeau de la

preuve incombe à la partie qui a fait la première demande et a indiqué que «au cours du 1^{er} novembre 1986» ne représentait pas une période de location. La Commission a jugé que le témoignage et la preuve présentés n'étaient pas assez crédibles pour permettre à la Commission d'établir le loyer légal et le loyer maximal aux fins du calcul de l'excédent de loyer payé. La demande a donc été rejetée.

RETRAIT DES SERVICES ET

DES INSTALLATIONS

Affaire du 66, rue Isabella, à Toronto

Appel n° C-0554-89, 22 octobre 1990

En 1975, le locateur a acheté l'ensemble d'habitation et a accepté, conformément aux conditions d'achat, de payer au vendeur sur une base annuelle 50 % des frais d'exploitation des installations récréatives situées dans l'édifice adjacent à l'ensemble d'habitation. Le droit d'utiliser les installations récréatives a été inclus dans le loyer de base des locataires et le locateur a donné des cartes de membres à son nom aux locataires, pour que ceux-ci puissent avoir accès à ces installations.

Le locateur a négligé de payer, conformément aux conditions de l'entente, sa partie des frais d'exploitation des installations récréatives et les locataires se sont vu refuser l'accès aux installations en juin 1984. La Commission a accepté l'argument du locateur selon lequel elle n'avait pas la compétence pour réduire de façon rétroactive le loyer de base à partir de juin 1984, date à laquelle les services et les installations ont été retirés. Cependant, la Commission a inclus la valeur des services et des installations retirés dans les éléments de la présente révision des loyers, la première depuis le retrait des services et des installations.

PERTE DU DROIT DE PERCEVOIR L'AUGMENTATION DE LOYER EN RAISON DE L'INOBSERVATION D'UN ORDRE D'ENTRETIEN OU D'OCCUPATION

Affaire du 105, avenue Lodge ouest, à Toronto

Appel n° C-0523-89, 9 novembre 1990

Les locataires ont interjeté appel parce qu'ils jugeaient que l'arrêté pris par le ministre était discriminatoire et étant donné qu'il ne visait pas les logements dont l'augmentation de loyer était entrée en vigueur avant le 1^{er} octobre 1989.

La Commission a jugé que le locateur avait tardé, sans excuses raisonnables, à rectifier les graves problèmes d'entretien. La Commission a également établi que ces réparations n'avaient pas été effectuées pendant une assez longue période, et ce au détriment de tous les locataires, et qu'il serait injuste de demander à ceux-ci de payer une augmentation de loyer simplement parce que leur date anniversaire précède le 1^{er} octobre 1989. La Commission s'est basée sur l'article 15 de la Loi et a ordonné que le 1^{er} septembre 1988 représente la date d'entrée en vigueur de la perte du droit du locateur d'augmenter et de percevoir le loyer.

APPLICATION DE L'ARTICLE 128 DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDUELLE

Affaire du Granite Manor, logement n° 106 du 36,

rue Herkimer, à Hamilton

Appel n° S-0040-90, 5 octobre 1990

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre parce que le ministre avait négligé d'appliquer l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle.

L.R.O. 1980, chap. 452, en ne prenant pas en

que les augmentations demandées étaient légales et étaient inférieures au loyer maximal en vigueur. Il a déclaré qu'il venait tout juste de prendre possession de l'ensemble d'habitation au moment de la signification des avis d'augmentation de loyer et qu'il n'était pas au courant des exigences à ce sujet en vertu de l'article 5 de la Loi. Le locateur avait donné verbalement un avis d'augmentation de loyer au locataire, et deux avis écrits avaient été signifiés, au même locataire moins de quatre-vingt-dix jours avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer. Le locateur a demandé à la Commission de reporter, aux fins du calcul du remboursement d'excedent de loyer, la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer indiquée dans les avis écrits d'augmentation afin de respecter le délai de 90 jours prescrit. La Commission a constaté que les avis d'augmentation de loyer faits verbalement et par écrit n'étaient pas conformes à la Loi et, par conséquent, a rejeté l'appel du locateur.

UN LOCATEUR CONTESTE L'UTILISATION DE L'ARRÊTÉ PRÉCÉDENT

Affaire de l'appartement n° 5 du 466, rue MacLaren, à Ottawa
Appel n° E-0328-89, 1^{er} août 1990

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt du ministre relativement à un remboursement d'excedent de loyer car, selon lui, l'arrêté précédent qui avait été pris concernant l'ensemble d'habitation n'aurait pas dû être pris en considération sans que les parties en aient d'abord été informées, conformément à l'alinéa 31 b) de la Loi.

La Commission a jugé que l'arrêté précédent pris par le ministre ne constituait pas de nouveaux renseignements et qu'elle ne remettait pas en question les points traités dans cet arrêté.

LE LOYER INCLUT LA VALEUR DES SERVICES FOURNIS PAR LE LOCATAIRE

Affaire du logement n° 1 du 25, rue Laurel, à Ottawa
Appel n° E-1135-89, 9 août 1990

Le locateur avait interjeté appel de l'arrêt du ministre en faisant valoir que le loyer exigé du locataire précédent avait été réduit en échange des services offerts par ce dernier. Le locataire et le locateur précédent avaient évalué ensemble la valeur de ces services d'entretien et des appareils électroménagers à 30 \$ et à 25 \$ respectivement.

La Commission a accepté la valeur fixée pour les services d'entretien et appareils fournis par le locataire précédent et a constaté que le loyer de base total du logement était constitué d'une partie monétaire et d'une valeur fixée pour les services et appareils fournis. En tenant compte de ces facteurs dans le calcul de l'excedent de loyer à rembourser, la Commission a constaté qu'il n'y avait aucun excédent de loyer payé à rembourser au locataire.

QUI EST LE LOCATEUR QUI DOIT PRÉSENTER UNE DEMANDE ?

Affaire du 275, chemin Mianse, à Scarborough
Appel n° C-0485-88, 13 juillet 1990

Cette affaire avait trait à une demande de révision pour tout l'immuble destinée à augmenter le loyer de trente-trois logements locaux. Dans le cadre de l'appel, la Commission a voulu identifier le locateur et a constaté qu'il n'y avait pas qu'un seul locateur mais qu'il y en avait en fait onze. Chacun des onze locateurs constituait une personne morale distincte possédant trois logements, et chacune d'entre elles

était un associé commandité dans onze sociétés en commandite correspondantes. La Commission a rejeté les arguments invoqués au nom des locateurs selon lesquels les trente-trois logements locaux devraient être considérés comme un ensemble d'habitation simplement parce qu'ils ont des services en commun, qu'ils sont à proximité les uns des autres et que les sociétés se partageaient les tâches de comptabilité. La Commission a jugé que chacune des personnes morales constituait un locateur d'un ensemble d'habitation distinct et que chacune devait présenter au ministre une demande individuelle d'augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale. Par conséquent, la Commission a rejeté la demande.

PRISE EN CONSIDÉRATION DU COÛT D'ACQUISITION

Affaire du 16, place Torrington, à Ottawa
Appel n° E-1091-89, 13 août 1990

Dans le cadre de l'appel de l'arrêt du ministre, le locateur soutenait que le coût d'acquisition et le coût de financement avaient été sous-estimés.

La Commission a examiné les documents déposés par le locateur et a reconnu au titre du coût d'acquisition les frais et débours de justice, les honoraires pour l'inspection de l'immuble et les tests de l'air ainsi que les droits de cession immobilière, conformément à l'article 1 du Règlement de l'Ontario 440/87. La Commission a également jugé qu'un billet de 10 000 \$ pouvait être reconnu au titre des frais légitimes de financement de l'ensemble d'habitation, conformément à l'article 26 du Règlement de l'Ontario 440/87.

LA COMMISSION RECONNAÎT LE COÛT DE FINANCEMENT POUR LES DOUZE PREMIERS MOIS DE POSSESSION

Affaire du logement n° 53 du 71, chemin Godstone, à North York
Appel n° C-1267-89, 5 juillet 1990

Le locateur avait acheté l'ensemble d'habitation au cours de l'année précédente pour l'année incluant les revenus du locateur précédent pour l'année de base mais ne reconnaissait qu'une partie du coût de financement pour l'année précédente à compter de la date d'achat de l'ensemble. Dans l'avis d'appel, le locateur demandait la modification des périodes comptables afin que soit reconnus les frais de financement de la période complète de douze mois de l'année précédente.

De l'avis de la Commission, lorsqu'un ensemble d'habitation est acheté durant l'année précédente, on devrait établir la situation financière pour l'année de base à l'aide des revenus et des frais d'exploitation du locateur précédent. Toutefois, on ne devrait calculer, au titre de la perte financière, que les frais de financement du locateur actuel qui auraient été autrement reconnus et qui ont été ou seront reconnus pour les douze premiers mois de possession. La Commission a donc jugé qu'il n'était pas nécessaire de modifier les périodes comptables dans les circonstances.

CALCUL RELATIF AU LOYER À LA PÉRIODE AUX FINS DU REMBOURSEMENT

Affaire du logement n° 84 du 146, rue Steward, à Ottawa
Appel n° E-0019-90, 13 novembre 1990

Le locataire soutenait que le ministre n'avait pas bien calculé le loyer réellement payé durant la période qui

EXAMINE UN ACHAT PARTIEL ENTRE

CONJOINTS

Appel n° C-0113-89, 20 juin 1990
Affaire du 231, rue Kent, à Whitby

Un locateur avait interjeté appel devant la Commission, demandant à cette dernière de reconnaître l'augmentation du principal au titre du financement de l'ensemble d'habitation découlant d'un achat partiel entre les conjoints. Le mari a déclaré avoir acheté la part de 50 % de l'ensemble d'habitation de son ferme à qui il avait donné un billet. L'augmentation du principal déclaré au titre du financement du principal avait pour but de justifier des augmentations de loyer.

La Commission a admis, à la lumière des preuves présentées, qu'une cession de titre avait effectivement eu lieu et qu'un billet à cet effet existait. Toutefois, il n'y avait aucune preuve démontrant que le mari avait effectué des paiements pour s'acquitter de son billet. La Commission a jugé, aux fins de la révision des loyers, qu'il y avait eu une transaction avec lien de dépendance aux termes de l'article 4 du **Règl. de l'Ont. 440/87** et n'a pas reconnu le coût d'acquisition relatif à l'achat partiel au titre du principal pour le financement.

LA COMMISSION ACCEPTE LES ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS COMME PREUVE DES FRAIS D'EXPLOITATION DU LOCATEUR

Affaire du 100, Windgarden Court, à Scarborough
Appel n° C-2863-88, 21 juin 1990

Le locataire qui interjetait appel prétendait que le locateur devait fournir, à l'appui de ses frais d'exploitation, ses factures et ses reçus originaux et non pas seulement des chiffres figurant dans les états financiers vérifiés. Le locataire soupçonnait que ces états financiers incluaient les frais d'un autre ensemble d'habitation appartenant au locateur.

Le locateur avait appelé comme témoin expert le comptable qui avait vérifié les états financiers pour les ensembles d'habitation. Le témoin a expliqué la procédure comptable utilisée et a déclaré que les frais du locateur pour chaque ensemble d'habitation étaient identifiés par des codes afin que les frais d'un ensemble particulier ne soient pas inclus dans les états financiers relatifs à l'autre ensemble d'habitation appartenant au locateur.

La Commission a jugé que les états financiers vérifiés, compilés et présentés par le locateur, ne renfermaient que les frais d'exploitation du 100, Windgarden Court.

COUT D'ACQUISITION

Affaire du logement 605 du 2760, croissant Carousel, à Gloucester
Appel n° E-1758-88, 30 avril 1990

Une audience commune a été tenue, conformément au paragraphe 101(6), relativement à trente-trois ensembles d'habitation distincts appartenant à différents locateurs. Les avis d'appel déposés par ces derniers avaient tous trait à la même question, soit que l'arrêté du ministre n'avait pas reconnu les frais d'achat d'une réduction d'intérêt ni les frais de la garantie des recettes de location au titre du coût d'acquisition dans l'établissement du coût de financement maximum pouvant être reconnu.

La Commission a examiné les contrats d'achat et a pu constater que les frais d'achat d'une réduction d'intérêt et les frais de la garantie des recettes de location faisaient partie du prix contractuel payé par chaque locateur. De l'avis de la Commission, ces frais étaient conformes à la définition du coût d'acquisition figurant dans les règlements, et elle les a inclus dans les prix d'achat en vue d'établir le coût de financement maximum pouvant être reconnu.

OBSERVATION DE L'ORDRE D'ENTRETIEN ET D'OCCUPATION

Affaire du 68, croissant Hollywood, à Toronto
Appel n° C-1679-89, 26 juin 1990

Le ministre a pris un arrêté de sa propre initiative en vertu du paragraphe 15 (4) de la Loi, arrêté dans lequel il a ordonné que toute augmentation de loyer de l'ensemble d'habitation visé par l'ordre d'occupation et d'entretien ne soit pas perçue par les locateurs jusqu'à ce que le ministre reçoive du Conseil des normes de location résidentielle un rapport signalant que l'ensemble d'habitation est en grande partie conforme à l'ordre d'occupation et d'entretien.

Les locateurs ont interjeté appel, en indiquant qu'ils avaient effectué toutes les réparations nécessaires mentionnées dans un ordre du Service du bâtiment et des inspections. Ils ont appuyé cette déclaration à l'aide d'une lettre du chef de secteur du Service du bâtiment et des inspections de la Ville de Toronto. La Commission a accepté la preuve soumise par les locateurs en ce qui concerne le respect des ordres d'exécution. Cette preuve a également été appuyée par une lettre d'un agent administratif du Conseil des normes. Cette lettre indiquait qu'en fonction des renseignements sur l'observation des ordres d'exécution reçus de la Ville de Toronto, elle allait fermer son dossier sur cette affaire.

La Commission a jugé que l'arrêté du ministre suspendant le droit des locateurs de percevoir des augmentations de loyer devrait être annulé et a agi dans ce sens.

LES REPRÉSENTANTS DOIVENT REMPLIR UNE FORMULE DE PROCURATION

Affaire du 22, place Marley, logement n° 6, à London
Appel n° S-1107-89, 1^{er} mai 1990

L'association de locataires nommée dans la formule de procuration était une association non constituée en société. La Commission a précisé que des personnes non constituées en société n'étaient pas des personnes morales et ne pouvaient donc pas être nommées à titre de représentant légal du locataire.

La Commission a donné une directive écrite aux parties et à leurs représentants, directive accordant une prorogation de délai et ordonnant au locataire de déposer une formule valide de procuration. La Commission n'a reçu aucune réponse de la part du locataire. Elle a alors conclu qu'il n'y avait pas assez de renseignements au dossier pour pouvoir prendre une décision et a rejeté l'appel.

AVIS D'Augmentation de loyer non conformes aux exigences de la loi

Affaire de l'appartement n° 1 du 180, rue Queen, à Port Perry
Appel n° C-1555-89, 20 juillet 1990

Le locateur en a appelé d'un arrêté prévoyant le remboursement d'excédent de loyer, car il soutenait



RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

COMMISSION
DE RÉVISION
DES LOYERS

Volume 3, n° 1
32 décisions
Mars 1991

(Ce volume est publié conformément à l'article 47
de la Loi 1986 sur réglementation des loyers
d'habitation.)

UN BIEN-FONDS LOUÉ N'ENTRE PAS DANS LA DÉFINITION DE LOGEMENT LOCATIF
Affaire d'une partie du lot 6 et du lot 7 de la concession B, canton de Murray, dans le comté de Northumberland
Appel n° E-1079-89, 27 juin 1990

Le locateur en a appelé de l'arrêté du ministre parce qu'il affirmait que le bien-fonds en question n'était pas assujéti à la Loi. Le locateur a fondé son argumentation sur la définition de «logement locatif» à l'article 1 de la Loi. Selon lui, les dispositions prises relativement à ce bien-fonds n'entraient pas dans cette définition. Les locataires avaient construit leur logement pour y habiter et ce dernier n'était donc pas loué.

La Commission a constaté que le bien-fonds ne correspondait pas à la définition de «logement locatif» car il était clair, d'après les preuves présentées, que ce bien-fonds était loué par des particuliers pour leur propre usage et qu'il ne semblait y avoir aucune installation permanente louée ou destinée à la location sur le terrain, tel que précisé dans la définition de «logement locatif».

LOYER DU LOGEMENT DU CONCIERGE
Affaire du logement n° 1259 du 1295, rue Huron, à London
Appel n° S-1067-89, 27 avril 1990

La Commission a pu confirmer que le logement en question était bien celui du concierge qui payait un loyer réduit en échange de ses services. La Commission a pu constater que le locateur accordait au concierge une réduction de loyer de 200 \$ par mois à la place d'un salaire. La Commission a donné un ordre dans lequel le loyer maximal correspondait à la somme du montant payé par le concierge et des 200 \$ accordés à celui-ci en échange de ses services.

IDENTIFICATION DU LOCATEUR DANS UNE COPROPRIÉTÉ

Affaire du logement n° 3 des 2693-2697, boul. Lakeshore ouest, à Etobicoke
Appel n° C-2900-88, 29 juin 1990

Le locataire avait interjeté car, selon lui, tous les copropriétaires représentaient les locateurs de la copropriété et qu'une seule demande de révision pour tout l'immeuble aurait dû être faite pour tous les logements locaux qui constituaient un ensemble d'habitation. La Commission a examiné l'entente de copropriété et a constaté que le propriétaire de chaque logement possédait un pourcentage de l'immeuble et pouvait un pourcentage de l'immeuble et pouvait se départir de son logement particulier. Par conséquent, le copropriétaire du logement n° 3 était le locateur de ce logement.

La Commission a donc jugé que puisque le copropriétaire a les droits de possession exclusifs du logement en question, il peut présenter une demande distincte de révision du loyer pour ce logement. Dans sa décision, la Commission s'est appuyée sur deux cas en matière de copropriété. *Medeiros et al. v. Fraileigh* (1984, 40 O.R. (2nd) 793 (Div.Ct.) et *Leibert v. the Residential Tenancy Commission*, (1983), (Ont. Div.Ct.) [non publié].